



**PROJET DE TRANSFORMATION ET D'OCCUPATION
À DES FINS D'HABITATION**

**Propriété située au 1420 boulevard du Mont-Royal
Outremont**

**Présentation à l'Office de consultation publique
16 février 2009**

Contenu de la présentation

1. Contexte d'intervention
2. Cadre réglementaire
3. Évaluation du projet
4. Étapes à venir

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise

1. Contexte d'intervention

- Dépôt, par le promoteur, d'une demande d'autorisation afin de permettre la réaffectation de la propriété à des fins résidentielles
- Projet dérogatoire au Plan et à la réglementation d'urbanisme
- Coordination et traitement du dossier par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal (SMVTP) - Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTE)
- Localisation de l'emplacement dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) :
 - autorisation requise de la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCFQ);
 - traitement par le guichet unique Ville – Ministère.

2. Cadre réglementaire

Plan d'urbanisme

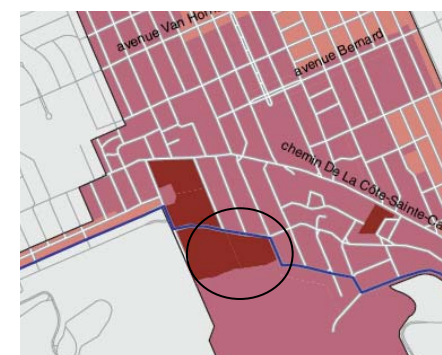
Affectation du sol «Grand équipement institutionnel»

Secteur d'emplois institutionnels

Secteur de valeur patrimoniale «Grande propriété à caractère institutionnel»

Secteur de hauteur 1 à 3 étages – toutefois, le Plan reconnaît la hauteur existante du bâtiment telle qu'elle était en 2004

Secteur de taux d'implantation au sol moyen



Le projet déroge à l'affectation du sol qui ne permet pas l'usage «Habitation».

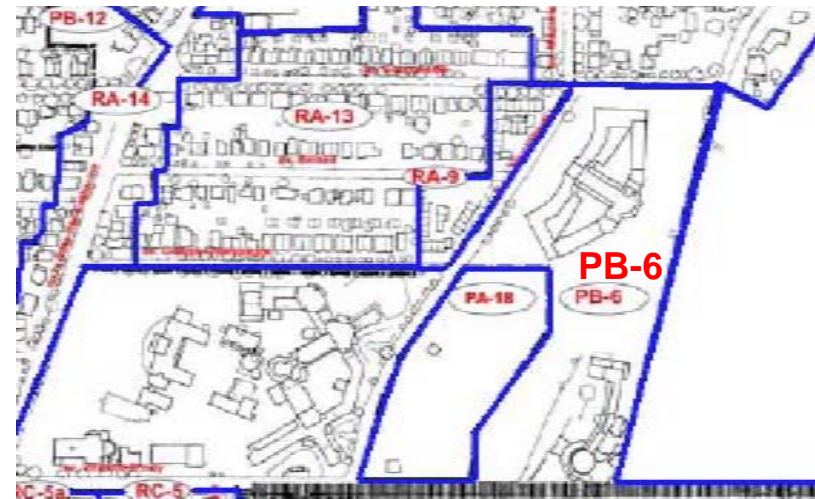
2. Cadre réglementaire

Règlement de zonage d'Outremont (1177)

ZONE PB-6 :

Secteur d'usages «Communautaire»
(espace public, enseignement et santé, culte et religion)

Le projet déroge aux usages prescrits.



Le projet déroge aussi aux dispositions suivantes du règlement :

- les modalités permettant l'utilisation du sous-sol à des fins de logement;
- les usages permis dans une marge de recul et une marge latérale;
- les modalités régissant l'emplacement d'une terrasse au toit et la construction des garde-corps l'entourant.

2. Cadre réglementaire

Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, en cours d'adoption, propose des régimes de protection des paysages et des vues, des milieux naturels et des milieux construits et aménagés du mont Royal. Ces régimes :

- sont enchâssés au Document complémentaire au Plan d'urbanisme;
- s'appliquent aux propriétés institutionnelles selon qu'elles sont régies ou non par un règlement particulier découlant d'une planification concertée du développement sur la propriété;
- durant le processus d'adoption du Plan - s'appliquent par le biais du Règlement de contrôle intérimaire.



■ Régies par un règlement particulier

Cimetière Notre-Dame-des-Neiges
Oratoire Saint-Joseph
Université de Montréal

■ Sans règlement particulier

Cimetière Mont-Royal
Collège Notre-Dame

➔ **1420 boul. du Mont-Royal
(Maison mère SSNJM)**
Pavillon Vincent-D'Indy

2. Cadre réglementaire

Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

La propriété du 1420 boul. du Mont-Royal n'a pas fait l'objet d'une planification concertée (sans règlement particulier) :

- les développements possibles sont limités aux interventions requises pour assurer la mise aux normes du bâtiment, dans le respect des hauteurs et du taux d'implantation actuels;
- toute modification aux conditions actuelles doit faire l'objet d'une planification concertée portant attention à l'ensemble des composantes visées par les régimes de protection et de mise en valeur.

De plus,

- aucune des vues d'intérêt identifiées par le Plan ne met en évidence la propriété;
- la partie sud du terrain se situe dans la zone tampon ceinturant le bois adjacent, prévue au réseau écologique du projet de conservation.



3. Évaluation du projet

Démarche

Comité de suivi (guichet unique Ville - MCCCCFQ) :

- Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise du SMVTP;
- Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement d'Outremont;
- Direction du patrimoine et de la muséologie du MCCCCFQ;

- Bureau du Mont-Royal;
- Direction des grands parcs.

Instances consultatives :

- Comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (CCU);
- Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU);
- Conseil du patrimoine (CPM);
- Commission des biens culturels (CBC).

3. Évaluation du projet

Démarche

RECOURS À TROIS INSTRUMENTS D'ENCADREMENT

Règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal :

- approbation par règlement adopté par le conseil municipal;
- consultation publique requise, par l'OCPM;
- approbation référendaire parce que la propriété est située dans l'AHNMR.

Règlement de modification du Plan d'urbanisme :

- inclut modification au Document complémentaire pour y enchâsser des mesures de protection et de mise en valeur du mont Royal;
- règlement adopté par le conseil municipal.

Accord de développement :

- dispositions de nature contractuelle en complément des mesures réglementaires;
- approbation du contrat par le conseil municipal.

3. Évaluation du projet

Enjeux

Le changement de vocation peut être envisagé dans la mesure où le projet conserve les éléments caractéristiques de la propriété tout en assurant l'adaptation de l'immeuble et du bâtiment aux besoins du nouvel usage résidentiel.

L'évaluation des propositions du promoteur s'est basée sur l'énoncé de l'intérêt patrimonial élaboré pour l'ancienne maison mère de la communauté des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie et sur les avis des instances consultées.

Enjeux

- le changement d'usage;
- la conservation de la chapelle et de certains éléments d'intérêt;
- le respect de la volumétrie;
- le traitement des façades;
- l'intégrité des espaces verts et la mise en valeur du bois adjacent;
- l'accessibilité à la montagne.

3. Évaluation du projet

Changement d'usage

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme

- nouvelle affectation «Secteur résidentiel»;
- retrait de la propriété du «Secteur d'emplois institutionnels»;
- insertion dans un «Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle» (changement de statut institutionnel à résidentiel).

Règlement en vertu de l'article 89

- seul l'usage « habitation multifamiliale » est autorisé;
- l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé dans la chapelle qui doit uniquement servir d'espace libre collectif accessible aux occupants du bâtiment;
- l'occupation à des fins d'enseignement et de recherche d'une partie du bâtiment peut être autorisée de façon accessoire, pour une période d'au plus 60 mois.

3. Évaluation du projet

Conservation de la chapelle

Règlement en vertu de l'article 89

- la démolition de la chapelle est interdite;
- tous les éléments architecturaux situés à l'intérieur de la chapelle doivent être conservés et restaurés au besoin.

Accord de développement

- engagement du promoteur à déposer une déclaration de copropriété comportant les clauses suivantes:
 - l'établissement d'une destination de « chapelle communautaire accessible aux occupants du bâtiment »;
 - la conservation et la restauration au besoin de la chapelle, de son mobilier, de son décor ainsi que de l'orgue Casavant;
 - la contribution aux charges communes associées à la chapelle, distincte de toute autre contribution à l'entretien et à l'exploitation de l'immeuble;
- engagement du promoteur à établir sur la chapelle une servitude personnelle en faveur de la Ville, à titre de bénéficiaire.



3. Évaluation du projet

Conservation d'éléments d'intérêt

Règlement en vertu de l'article 89

- Les éléments suivants doivent être conservés et restaurés au besoin :
 - les trois entrées principales de la façade et les escaliers intérieurs associés à ces entrées;
 - le vestibule de l'entrée centrale;
 - les éléments métalliques décoratifs et les luminaires associés à ces entrées;
 - le crucifix surmontant la façade;
 - la statue de Saint-Joseph.



3. Évaluation du projet

Respect de la volumétrie

Règlement en vertu de l'article 89

- aucun agrandissement au-delà de la hauteur des parties existantes du bâtiment, sauf pour l'ajout d'appentis au toit;
- aucun agrandissement à l'implantation au sol du bâtiment, sauf les agrandissements mineurs à même les coursives existantes et ceux réalisés dans les cours intérieures;
- la transformation en espace habitable des deux belvédères situés au dernier étage du bâtiment doit se faire en retrait des colonnades en maçonnerie;
- les impacts de ces interventions sur la volumétrie et l'architecture du bâtiment doivent être minimisés par des retraits et le choix des matériaux.



3. Évaluation du projet

Traitement des façades

Règlement en vertu de l'article 89

- les éléments d'intérêt patrimonial des façades devant être préservés sont identifiés;
- les balises devant présider au développement des interventions sur toutes les façades, y compris sur les façades des cours intérieures et sur les coursives du côté ouest, sont précisées par des critères :
 - respect des principes de composition des façades existantes, notamment la symétrie, la rythmique et l'alignement des ouvertures, les pleins entre les ouvertures et la sobriété des détails architecturaux;
- expression de l'horizontalité des coursives dans le traitement architectural des nouveaux murs les englobant.



3. Évaluation du projet

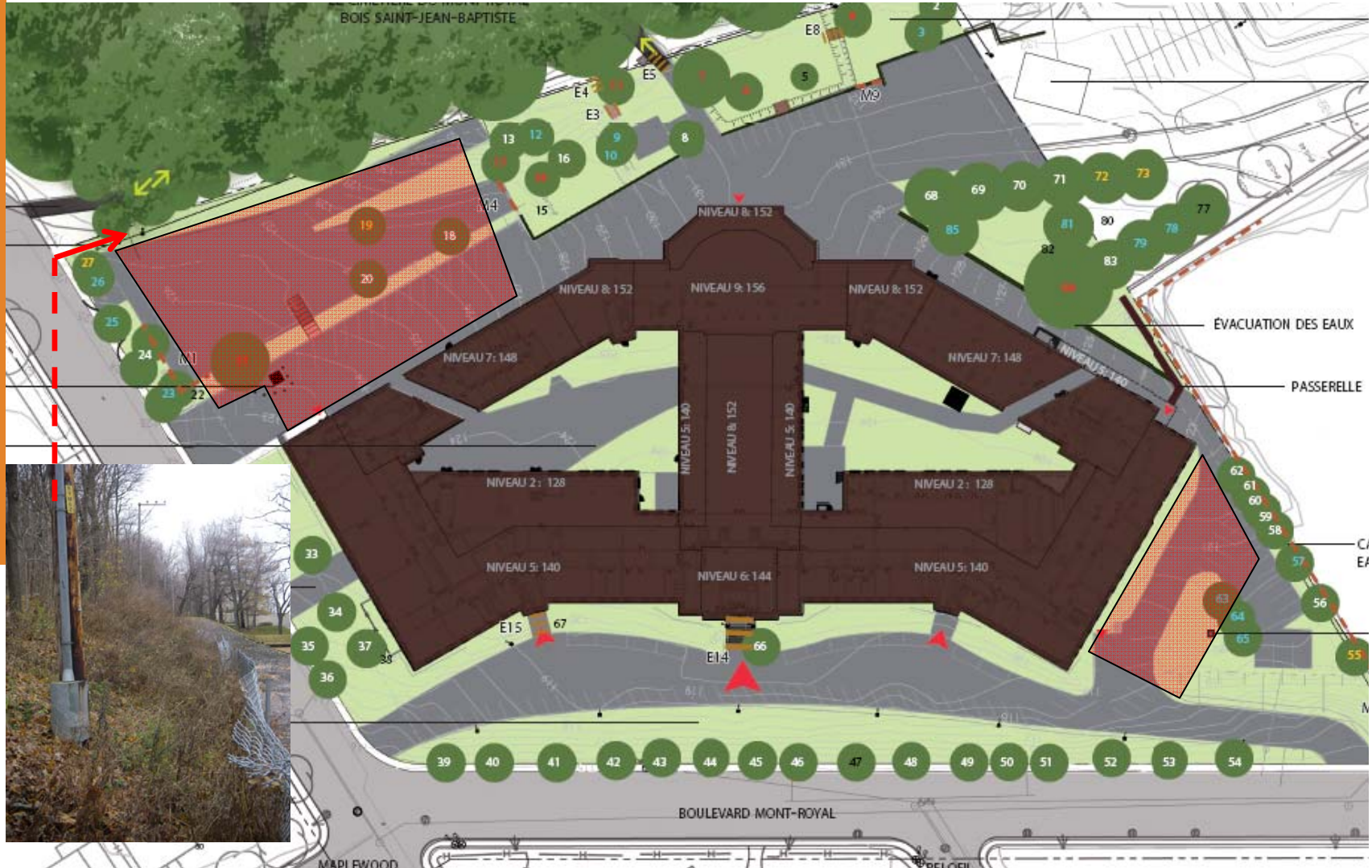
Intégrité des espaces verts

Règlement en vertu de l'article 89

- stationnements souterrains :
 - implantation précise à respecter, à au moins 5,5 mètres d'une limite latérale de la propriété;
- stationnements extérieurs :
 - au plus 6 cases autorisées dans la cour avant le long de la voie de débarcadère;
 - au plus 18 cases autorisées dans la cour latérale sud, à au moins 7 mètres de la limite latérale;
- voies d'accès véhiculaires :
 - l'aménagement du débarcadère de la cour avant et la localisation des accès véhiculaires aux cases de stationnements et à l'espace de chargement doivent être conformes au plan « Concept d'aménagement », et assurer la sécurité et le confort des piétons.

3. Évaluation du projet

Intégrité des espaces verts – stationnements souterrains



3. Évaluation du projet

Intégrité des espaces verts - «Concept d'aménagement»

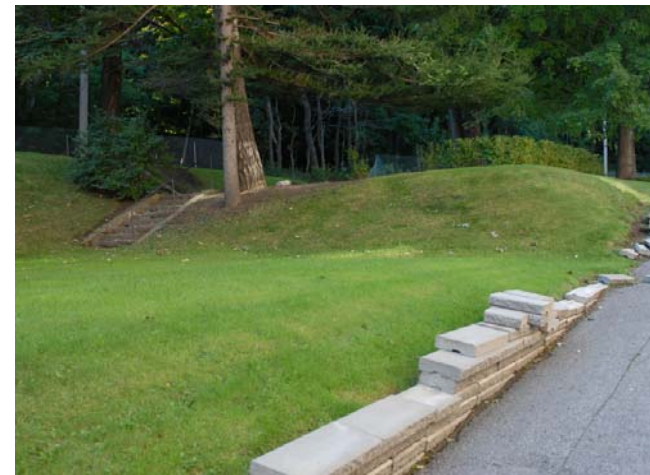


3. Évaluation du projet

Intégrité des espaces verts (suite)

Règlement en vertu de l'article 89

- les terrasses talutées gazonnées, les arbres et les escaliers de pierres naturelles doivent être conservés et restaurés au besoin;
- plantation de végétaux :
 - en bordure des limites latérales sud et ouest du terrain;
 - au moins trois arbres à grand déploiement à maturité au-dessus de la surface du stationnement souterrain côté sud;
 - utilisation de végétaux indigènes, d'un bon calibre pour les arbres;
- un escalier doit être aménagé dans le talus de façade, dans l'axe de l'entrée principale.



3. Évaluation du projet

Intégrité des espaces verts (suite)

Règlement en vertu de l'article 89

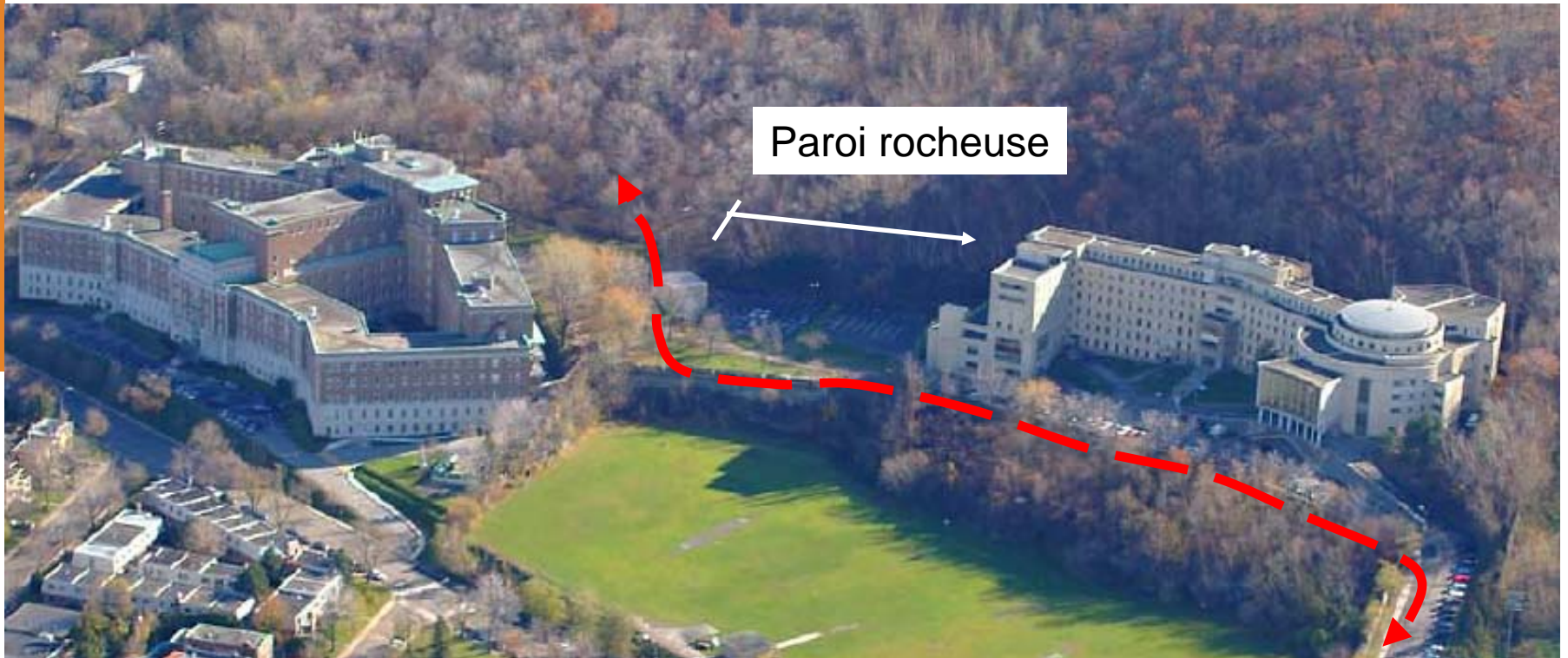
- les balises devant présider au développement des interventions paysagères sont précisées par des critères :
 - l'aménagement de la cour avant doit préserver la prédominance du bâtiment du haut de son plateau;
 - l'aménagement des cours doit tenir compte de la topographie actuelle et respecter le caractère conféré aux lieux par la succession de terrasses;
 - l'aménagement du sol au-dessus des garages souterrains doit s'inscrire en continuité avec la modulation originale des lieux;
 - les murets, talus et escaliers conservés doivent être intégrés à la fonctionnalité de l'aménagement et mis en valeur à titre de témoins de l'usage antérieur;
 - le traitement des entrées de garage doit minimiser leur visibilité depuis la voie publique et privilégier les talus avec végétaux pour le raccordement des niveaux de sol;
 - le traitement des équipements mécaniques et d'éclairage doit minimiser leur impact visuel, par leur intégration à la topographie et à des massifs de plantes;
 - l'éclairage extérieur doit minimiser la pollution lumineuse nocturne, notamment vers le bois adjacent.

3. Évaluation du projet

L'accessibilité à la montagne

Mettre en valeur le mont Royal et le rendre plus accessible :

Un projet de sentier à l'étude sur le piedmont du flanc nord de la montagne, en lien avec la création du parc du sommet d'Outremont.



3. Évaluation du projet

L'accessibilité à la montagne (suite)

La Ville et le promoteur détermineront, dans les 18 prochains mois, l'assiette de terrain requise sur la propriété du 1420 boul. du Mont-Royal pour l'aménagement d'une portion d'un sentier public à l'étude par la Ville.

Règlement en vertu de l'article 89

- l'aménagement paysager et l'installation d'une clôture ceinturant la propriété, doivent tenir compte du passage d'un sentier public longeant et traversant les limites ouest et sud de la propriété.

Accord de développement

- engagement du promoteur à céder gratuitement à la Ville la parcelle de terrain requise ou à y consentir une servitude de passage;
- engagement à coordonner avec la Ville la planification et la réalisation des aménagements sur sa propriété, à proximité du passage public.

3. Évaluation du projet

Éléments complémentaires

Règlement en vertu de l'article 89

- doivent accompagner le plan d'aménagement paysager :
 - un plan localisant tous les arbres existants, ainsi que le périmètre de l'implantation et des excavations prévues;
 - un devis décrivant les mesures pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux;
 - un devis décrivant les mesures limitant les impacts à court et à long terme de la construction du stationnement souterrain sur le drainage des sols du bois adjacent.

Accord de développement

- le promoteur s'engage à déposer, au moment de sa demande de permis, un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à intégrer à son projet.

3. Évaluation du projet

Document complémentaire au Plan d'urbanisme

Suite à l'exercice de planification réalisé sur la propriété du 1420 boulevard du Mont-Royal, des dispositions spécifiques à celles-ci sont introduites au Document complémentaire au Plan d'urbanisme :

- des hauteurs maximales à respecter calquées sur la hauteur de chaque partie du bâtiment;
- un taux d'implantation tenant compte de la superficie du bâtiment existant et de celle des agrandissements projetés (sur coursives et dans les cours intérieures);
- des dispositions permettant les dépassements mineurs des hauteurs prescrites (parapet, cheminée, événements, garde-corps, terrasse et appentis).

3. Évaluation du projet

Document complémentaire au Plan d'urbanisme



 Cote altimétrique maximale en mètres

Annexe H

Les limites de hauteurs

Arrondissement historique et naturel
du Mont-Royal (1420 boul. du Mont-Royal)



 30%

Annexe I

Les taux d'implantation

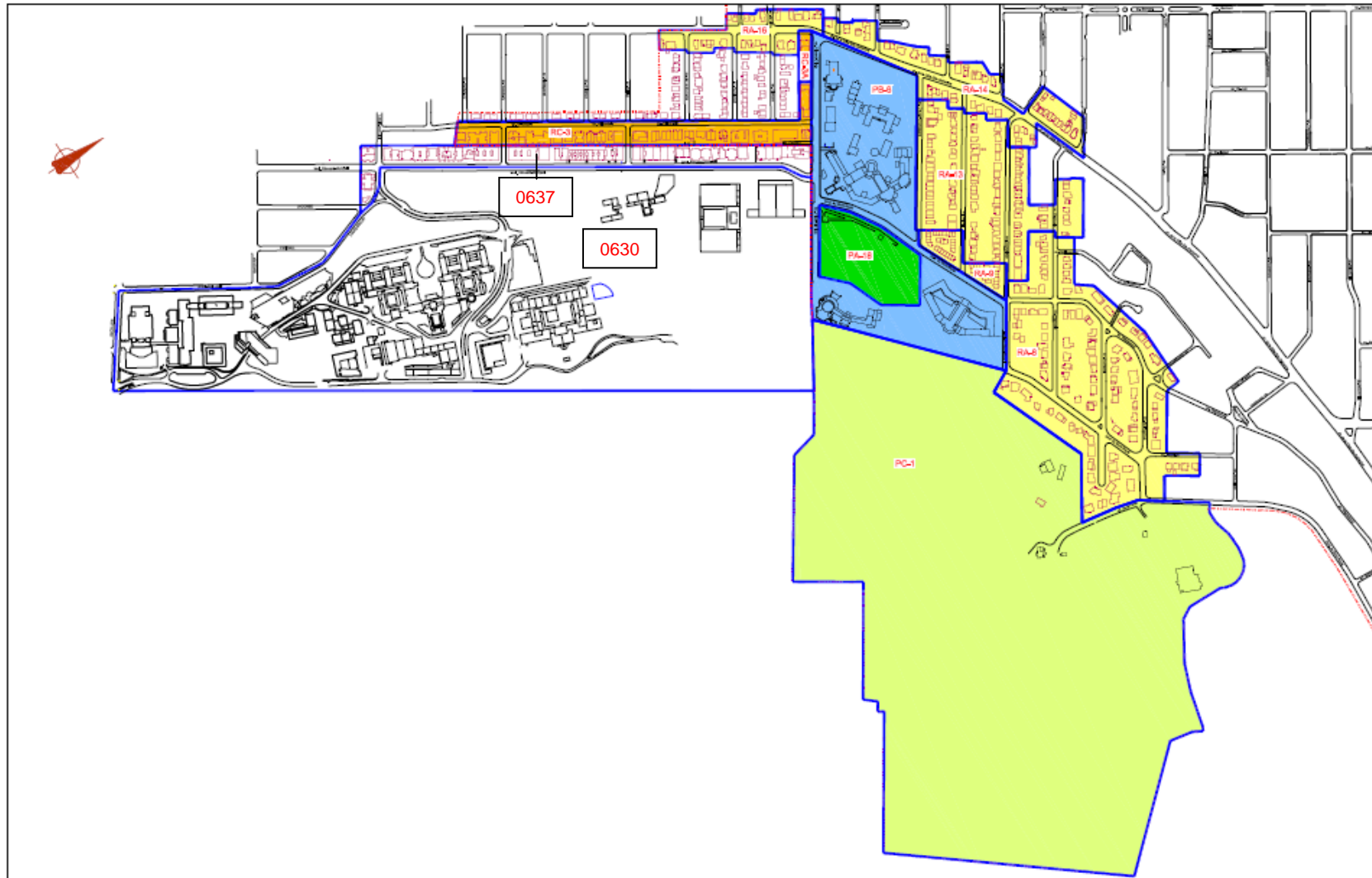
Arrondissement historique et naturel
du Mont-Royal (1420 boul. du Mont-Royal)

4. Étapes à venir

- Dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM);
- Révision du projet de règlement en vertu art. 89 par la Ville et le MCCCCFQ;
- Adoption du second projet de règlement par le conseil municipal;
- Avis public de participation à une demande d'approbation référendaire par les personnes «intéressées» des zones concernées;
- 12 signatures sont nécessaires pour « ouvrir » une zone en vue de la tenue d'un registre;
- Dépôt des résultats de la demande de participation et adoption finale du règlement par le conseil municipal;
- Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
- Tenue d'un registre dans les zones ouvertes s'il y a lieu;
- Le nombre de signatures nécessaires au registre est déterminé par l'article 553 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités;
- Dépôt du résultat du registre au conseil municipal.

4. Étapes à venir

Processus d'approbation référendaire – Plan des zones



4. Étapes à venir

Processus d'approbation référendaire

Les éléments pouvant être soumis à l'approbation référendaire sont :

- L'usage communautaire de la chapelle et l'occupation accessoire à des fins d'enseignement et de recherche (art. 6 et 7);
- Les dépassements mineurs de la hauteur et les agrandissements du bâtiments (art. 13);
- Les stationnements souterrains et extérieurs dans les cours (art. 15 et 19);
- Les usages permis dans les marges (art. 20 et 21);
- Certains éléments de l'aménagement paysager (art. 23; par. 1°, 2°, 3°, 4° et 8°).

4. Étapes à venir

Dans la mesure où le règlement est approuvé :

- Dépôt à l'arrondissement d'Outremont d'une demande de permis, accompagnée des documents requis pour la présentation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du Règlement concernant les PIIA (1189);
- Évaluation de la demande selon les critères du Règlement en vertu de l'article 89 et du Règlement 1189;
- Évaluation par le guichet unique Ville – MCCCCFQ;
- Approbation du PIIA par le conseil d'arrondissement d'Outremont, suite à un avis du CCU;
- Émission du permis après l'autorisation de la Ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.

An aerial photograph of a university campus. In the center is a large, vibrant green field. To the left, there's a blue-surfaced sports field with a large, modern stadium structure. The campus is filled with various buildings, including a prominent multi-story brick building in the foreground. The area is surrounded by lush green trees and a network of roads.

MERCI !